

Số: **189** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **06** tháng **8** năm 2019

V/v trả lời văn bản số 1139/SXD-
ĐT&HT ngày 13/6/2019 của Sở
Xây dựng Bắc Ninh

Kính gửi: Sở Xây dựng Bắc Ninh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1139/SXD-ĐT&HT ngày 13/6/2019 của Sở Xây dựng Bắc Ninh đề nghị có ý kiến về việc thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và các khu vực được phép chuyển nhượng đất nền trong dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở 2014 trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Theo quy định của pháp luật về nhà ở thì Dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở (điểm c khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở 2014).

Tại Điều 170 Luật Nhà ở 2014 đã quy định: “*Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ bằng vốn đầu tư công thì trước khi lập, phê duyệt dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật đầu tư công. Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ*”.

Theo quy định tại khoản 4, 5, 6 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì chỉ những dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị) đã có đất ở hợp pháp (dự án không phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất) thì mới thực hiện chấp thuận đầu tư theo pháp luật về nhà ở.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư thì: “*Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư*”.

Đồng thời, tại khoản 1 và 2 Điều 4 Luật đầu tư 2014 đã quy định: “Hoạt động đầu tư kinh doanh trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân thủ quy định của Luật này và luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật này và luật khác về ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh, ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, trình tự, thủ tục đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật này, trừ trình tự, thủ tục đầu tư kinh doanh theo quy định tại Luật chứng khoán, Luật các tổ chức tín dụng, Luật kinh doanh bảo hiểm và Luật dầu khí”.

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên, các trường hợp trúng đấu giá hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Về việc chuyển nhượng đất nền (phân lô bán nền) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 194 của Luật Đất đai 2013, khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng Bắc Ninh căn cứ các quy định nêu trên, báo cáo UBND tỉnh Bắc Ninh nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (đề b/cáo);
- UBND tỉnh Bắc Ninh;
- CT. Nguyễn Trọng Ninh (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Vũ Văn Phần